

Ex Seuil-Charente-Périgord

UN PLUi POUR EX SEUIL-CHARENTE-PÉRIGORD

Le 15 juin 2015, le Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes Seuil-Charente-Périgord a décidé de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour dessiner l'avenir du territoire. Il s'agit d'une opportunité de travailler une vision partagée du projet d'aménagement qui prenne en considération les grands enjeux démographiques, économiques, sociaux, paysagers et environnementaux à travers un cadre réglementaire adapté.

QU'EST CE QU'UN PLUi ?

UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE

Le PLUi est un document d'urbanisme qui exprime une ambition d'aménagement du territoire dans les 10 à 15 prochaines années, en veillant à un juste équilibre entre développement urbain, préservation du cadre de vie et gestion des ressources.

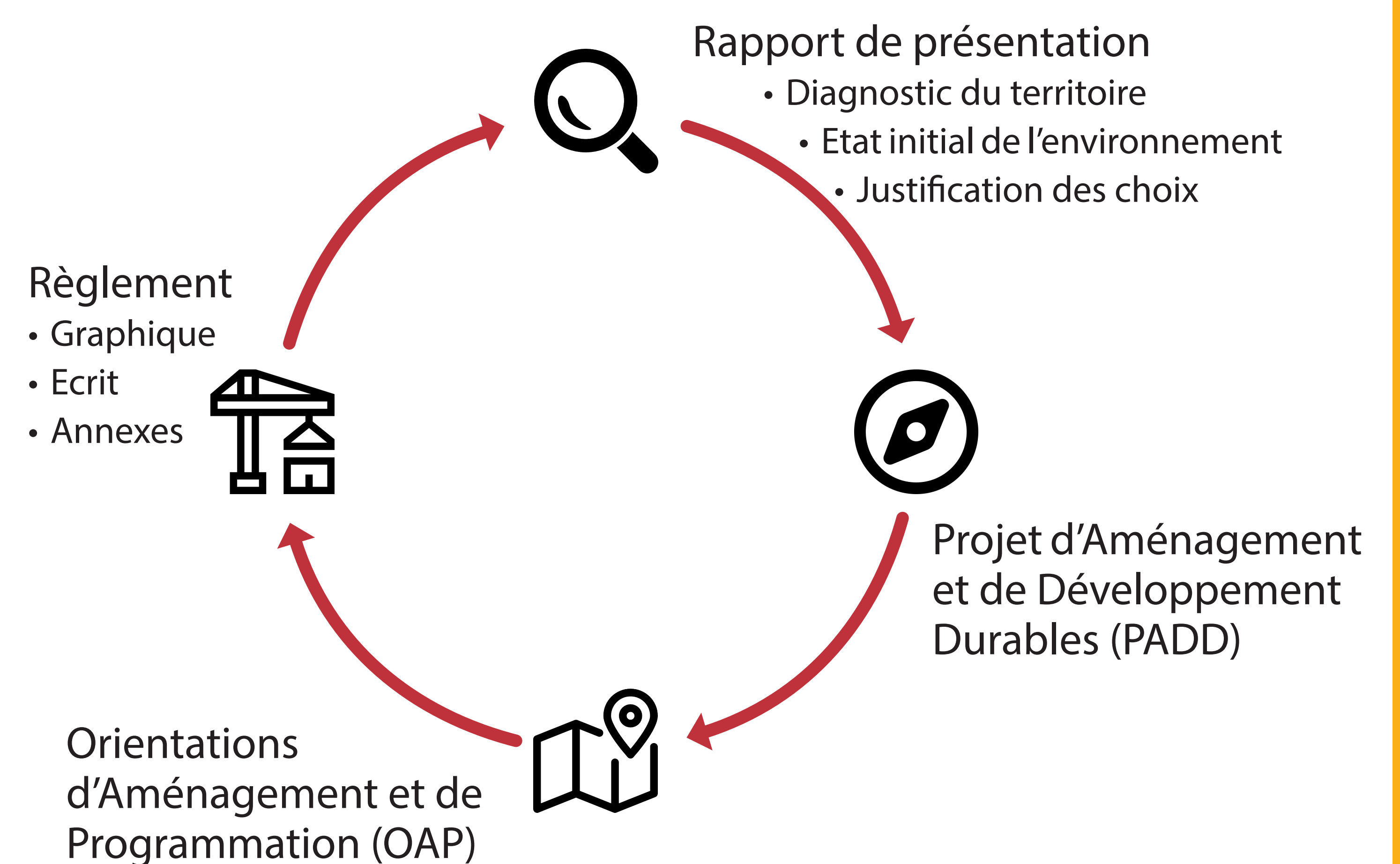
UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE

C'est également un document juridique qui fixe les règles générales d'utilisation du sol, de chaque parcelle publique ou privée, sur l'ensemble du territoire. Il remplacera à terme les documents d'urbanisme (PLU et carte communale) des communes membres de l'intercommunalité.

UN PROJET SOLIDAIRE

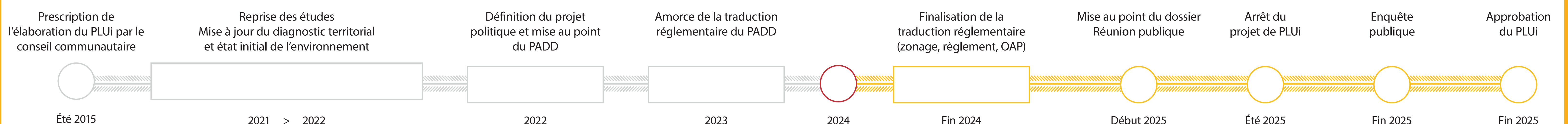
Le PLUi garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune du territoire pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

DE QUOI EST-IL COMPOSÉ ?



QUELLES SONT LES GRANDES ÉTAPES ?

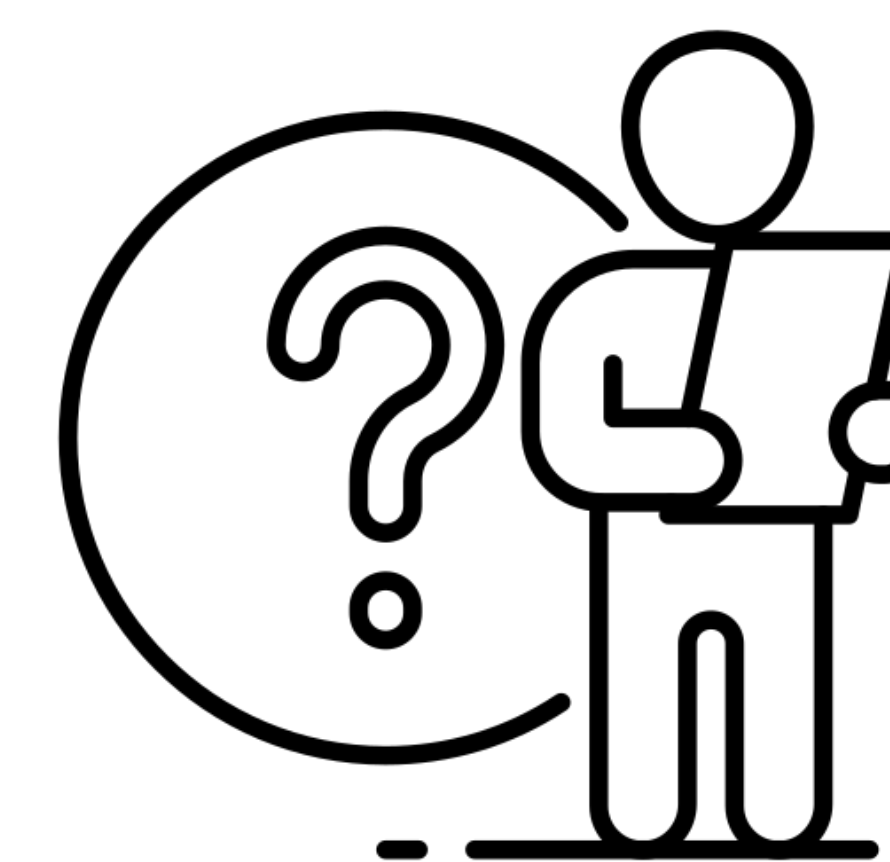
Le déroulement de la procédure d'élaboration du PLUi



SUIS-JE CONCERNÉ PAR LE PLUi ?

Le PLUi répond à des enjeux qui touchent le quotidien de tous les habitants et usagers de ex Seuil-Charente-Périgord en matière d'habitat, de paysage, de mobilité, d'économie, d'équipements, d'environnement, etc. Il permet entre autres de répondre aux questions suivantes :

- Où pourra-t-on construire demain ?
- Comment concevoir la forme de ma maison ?
- Comment implanter ma maison sur mon terrain ?
- Quels seront les espaces à développer et à préserver ?
- Comment choisir l'emplacement des bâtiments agricoles et les intégrer dans le paysage ?
- Comment le territoire intégrera-t-il les enjeux liés au développement des énergies renouvelables ?

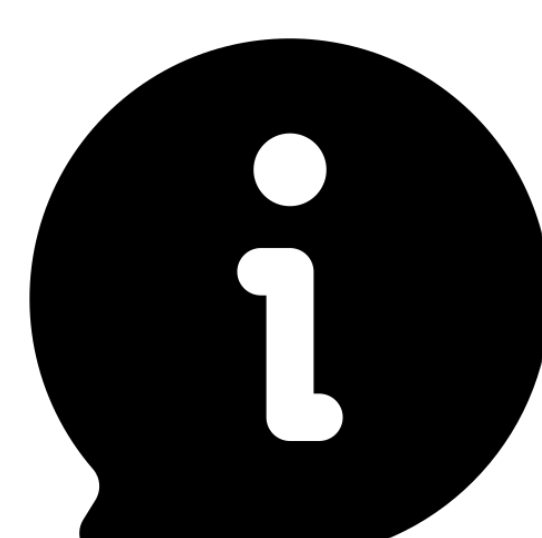


COMMENT M'INFORMER ET PARTICIPER À L'ÉLABORATION DU PLUi ?

L'élaboration du PLUi est le moment privilégié pour instaurer un dialogue continu avec les acteurs du territoire (élus, habitants, usagers) afin de les informer sur le projet et de les associer pleinement à la démarche.

S'INFORMER

Site internet : www.rochefoucauld-perigord.fr
Articles dans les bulletins communaux et bulletins communautaires, lettres d'information
Exposition publique



S'EXPRIMER

E-mail : plui-scp@rochefoucauld-perigord.fr
Réunions publiques à chaque étape
Registre de concertation dans chaque mairie
Enquête publique après arrêt du projet



Ex Seuil-Charente-Périgord

QUEL ÉTAT DES LIEUX POUR LE TERRITOIRE ?

Lors de la première phase d'études pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), de nombreuses thématiques sont analysées : préservation de l'environnement, développement de l'activité agricole, risques naturels, ressource en eaux, activités économiques, besoins en équipements publics, enjeux démographiques et de production de logements, patrimoine bâti et paysager, consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, etc. L'objectif ? Obtenir un état des lieux du territoire qui soit le plus exhaustif possible, afin d'identifier les besoins et déterminer des enjeux précis. Ce diagnostic préalable permet également de prendre en compte les évolutions législatives s'appliquant aux documents d'urbanisme (loi ALUR, loi ELAN, loi Climat et Résilience).

15
COMMUNES

245
KM²

7 549
HABITANTS

4 941
LOGEMENTS



97 %
DE LA SURFACE
sont des espaces naturels,
agricoles ou forestiers

47 %
DE LA SURFACE
est utilisée pour l'activité
agricole

UNE IDENTITÉ RURALE AUTHENTIQUE

Le territoire ex Seuil-Charente-Périgord se caractérise par son identité rurale, authentique et encore préservée. Celle-ci se perçoit immédiatement en termes de paysage, se décline à l'échelle environnementale ainsi que dans la variété et le dynamisme des pratiques agricoles en présence.

L'agriculture représente la matrice de l'occupation du sol, couvrant 11 500 hectares (47 % du territoire) principalement pour l'élevage bovin, la polyculture-élevage, les grandes cultures, les vignobles, et le maraîchage, diversité de pratiques en lien avec la valeur agronomique des sols.

QUELS ENJEUX POUR LE PLUi ?

Le maintien des activités agricoles est crucial pour la préservation des paysages, l'environnement, le bien-être des habitants, et l'attractivité du territoire. La récente urbanisation a fragmenté les espaces ruraux et agricoles. Il est nécessaire de modérer cette urbanisation et de limiter le mitage pour préserver le potentiel agricole. La transmission des exploitations constitue également un enjeu majeur, avec près de la moitié des exploitants âgés de plus de 50 ans et une forte pression foncière freinant l'installation de jeunes agriculteurs. Un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture et est en passe d'appropriation dans le cadre des études du PLUi.

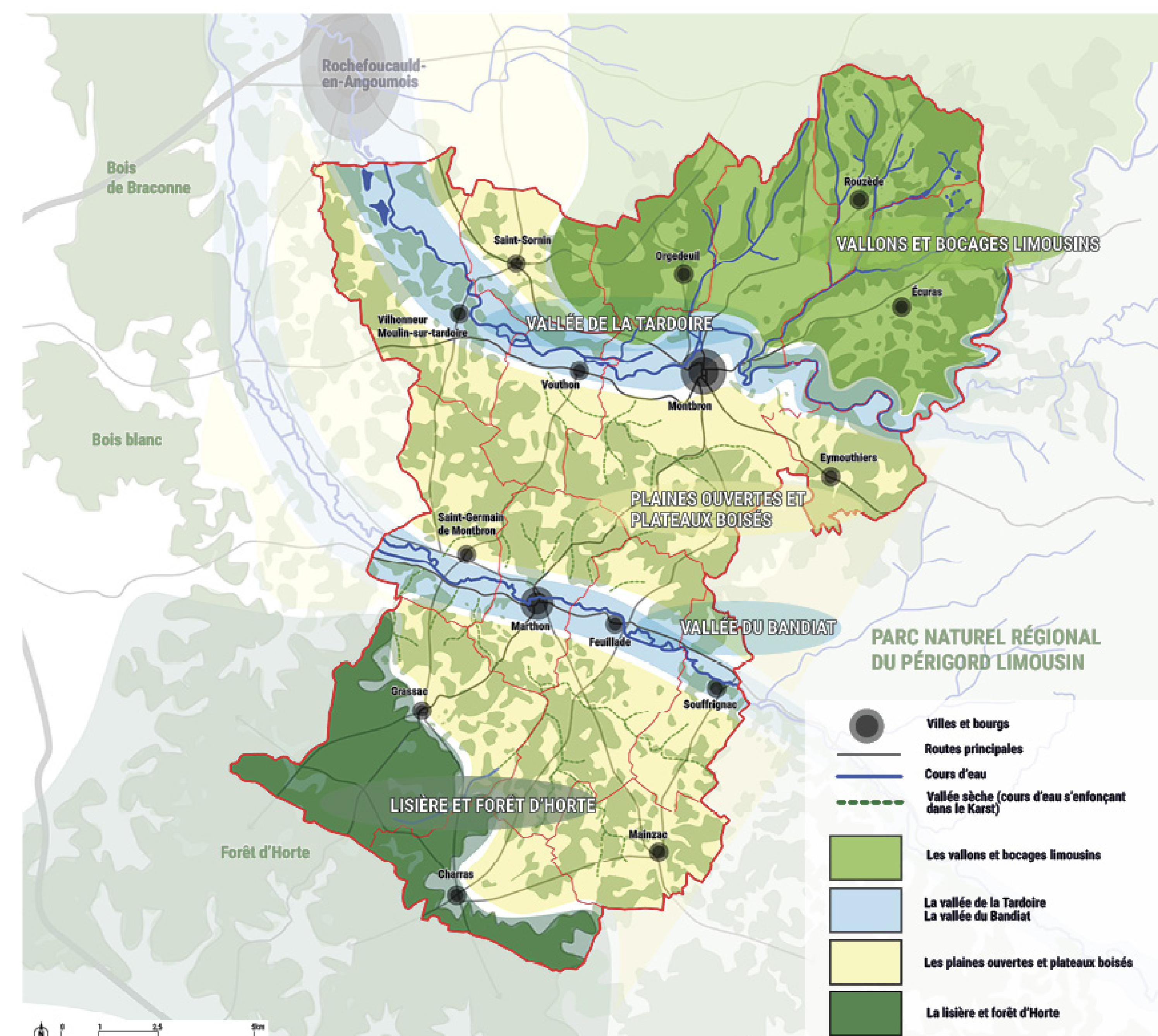


Ex Seuil-Charente-Périgord

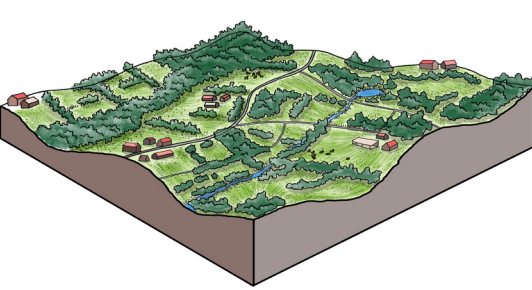
IDENTITÉ TERRITORIALE & ARMATURE PAYSAGÈRE

La géomorphologie du territoire, et à travers elle les paysages, est impactée par deux caractéristiques majeures : le positionnement du territoire sur les piémonts du Limousin - qui expliquent les nombreuses ondulations du relief en présence -, et la traversée du Bandiat et de la Tardoire - qui rejoignent à terme le fleuve Charente en aval. Ces deux vallées impactent considérablement l'organisation du territoire en concentrant une grande partie de l'urbanisation et des axes de déplacement à leurs abords. L'exploitation historique des ressources du territoire - qu'elle soit liée aux cultures, à l'élevage ou à la forêt -, a également façonné les différents paysages du territoire, comme le montre la carte présentée ci-dessous.

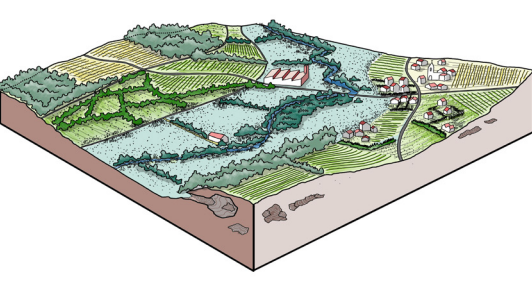
UN PAYSAGE LOCAL COMPOSÉ DE 5 GRANDES ENTITÉS



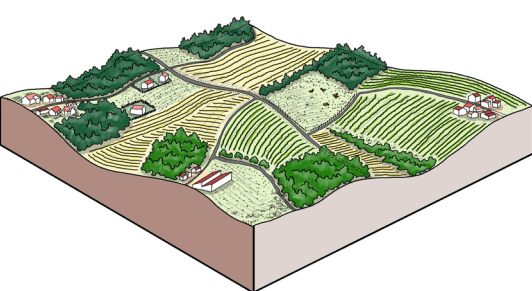
Cinq grandes entités paysagères différenciées composent le territoire :



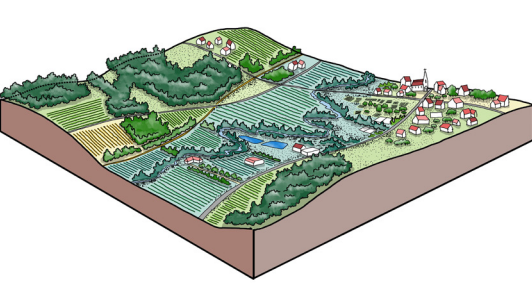
LES VALLONS ET BOCAGES LIMOUSINS
Un paysage de vallons boisés et bocagers, ponctué de petits bourgs et hameaux en pierre granitiques, préservés du développement urbain.



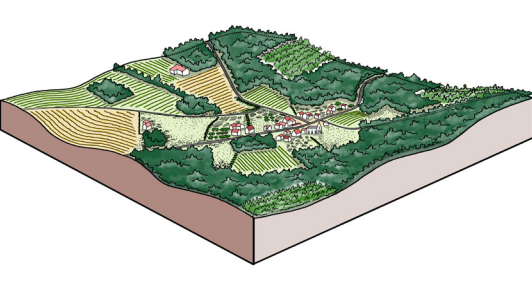
LA VALLÉE DE LA TARDOIRE
Une vallée large et plate, un cours d'eau sinueux et une ripisylve dense. Des bourgs situés au contact de la rivière.



LES PLAINES OUVERTES ET PLATEAUX BOISÉS
Un relief de plateau ondulant, alternant plaines ouvertes cultivées et parcelles boisées. Des vues lointaines dégagées par l'agriculture.



LA VALLÉE DU BANDIAT
Une vallée à l'ambiance agricole et naturelle, ponctuée d'équipements au pourtour des villages préservés et au contact de l'eau.

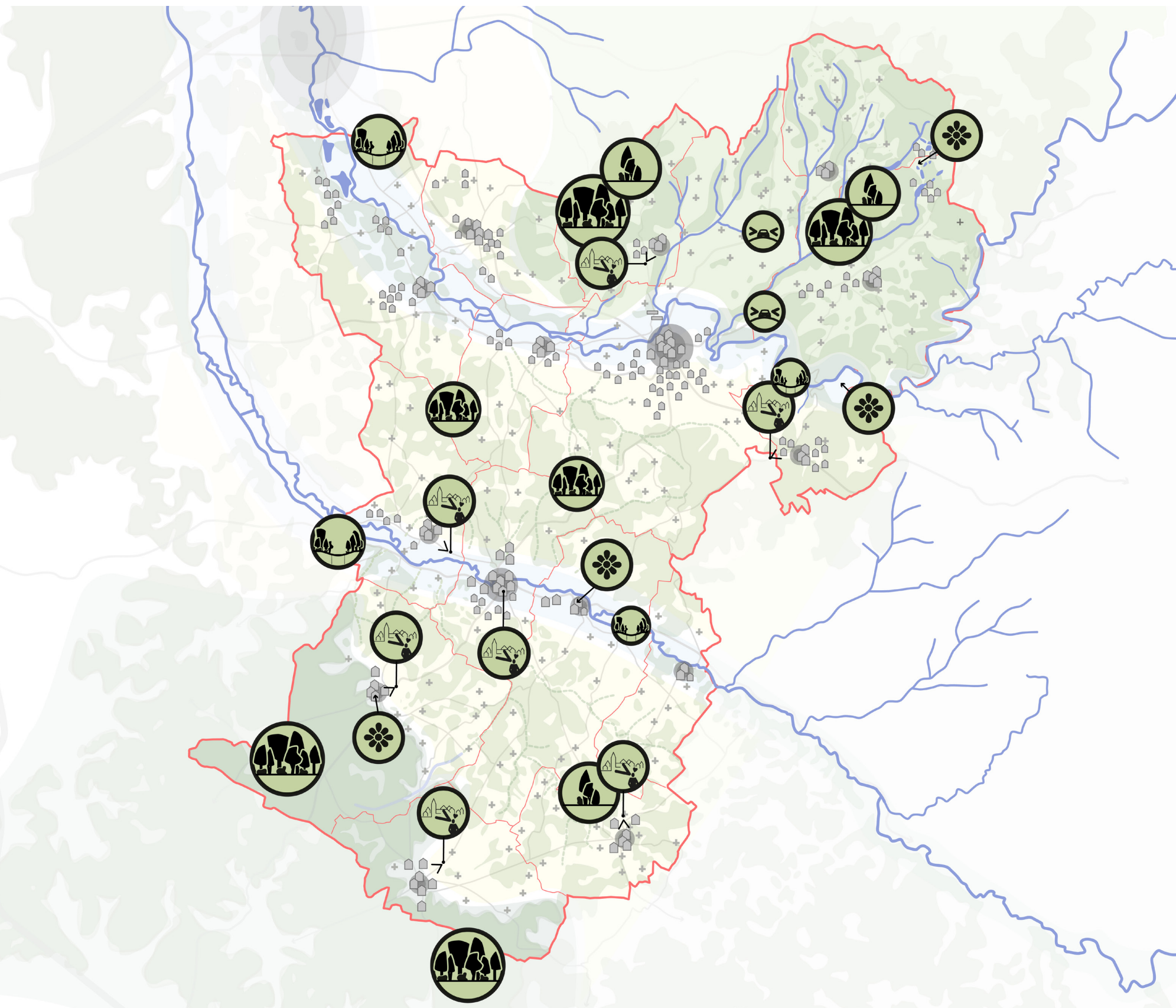


LA LISIÈRE ET FORÊT D'HORTE
Une grande forêt aux boisements mixtes facilement accessible et parcourue par de nombreux chemins pédestres.

Le diagnostic pousse l'étude de ces cinq entités en les mettant en parallèle avec les dynamiques à l'oeuvre actuellement - étalement urbain, banalisation des constructions, disparition de haies et d'arbres isolés, etc. -, tout en relevant que le territoire demeure globalement préservé jusqu'à présent. Les enjeux identifiés sont présentés en suivant.

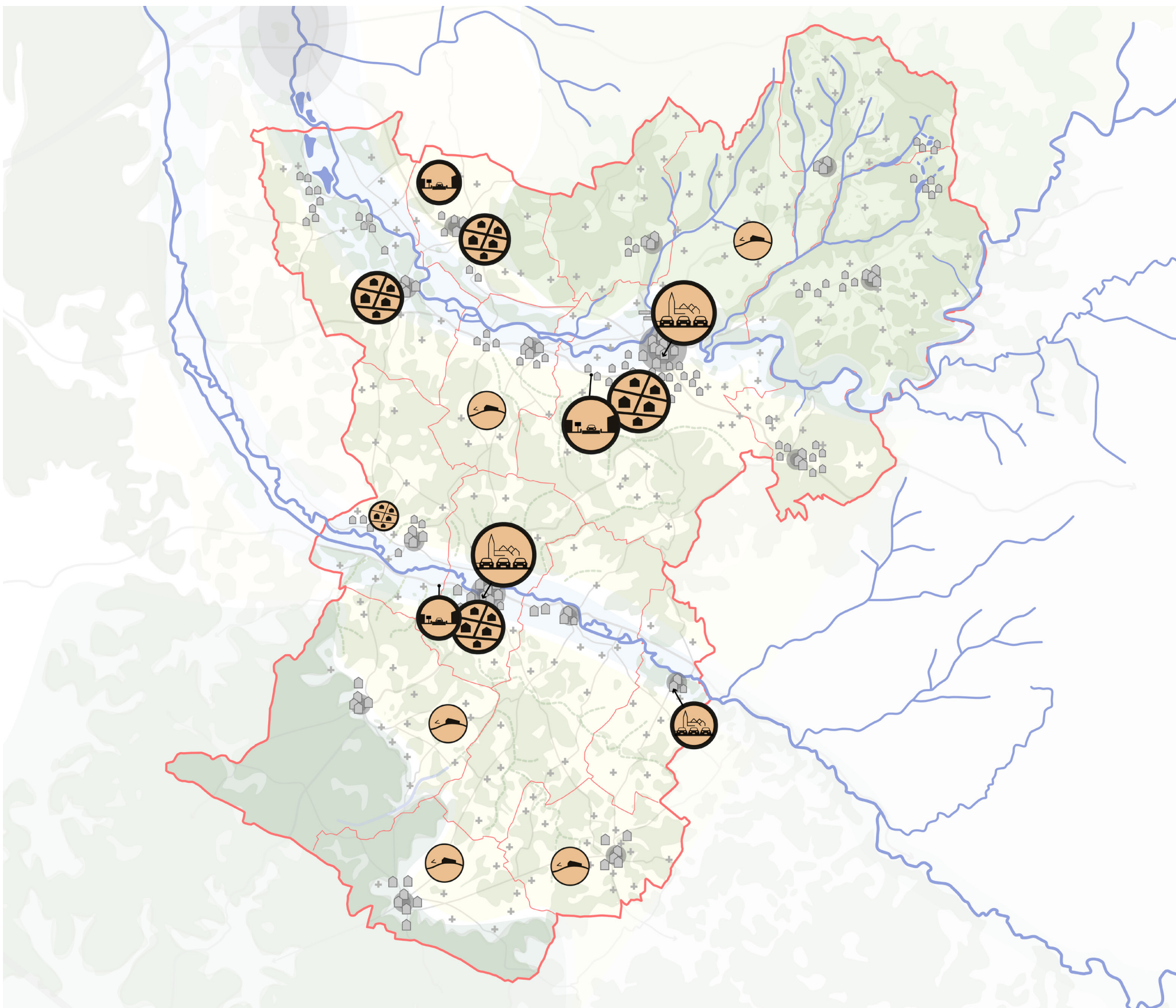
QUELS ENJEUX POUR LE PLUi ?

VALORISATION DE L'IDENTITÉ RURALE



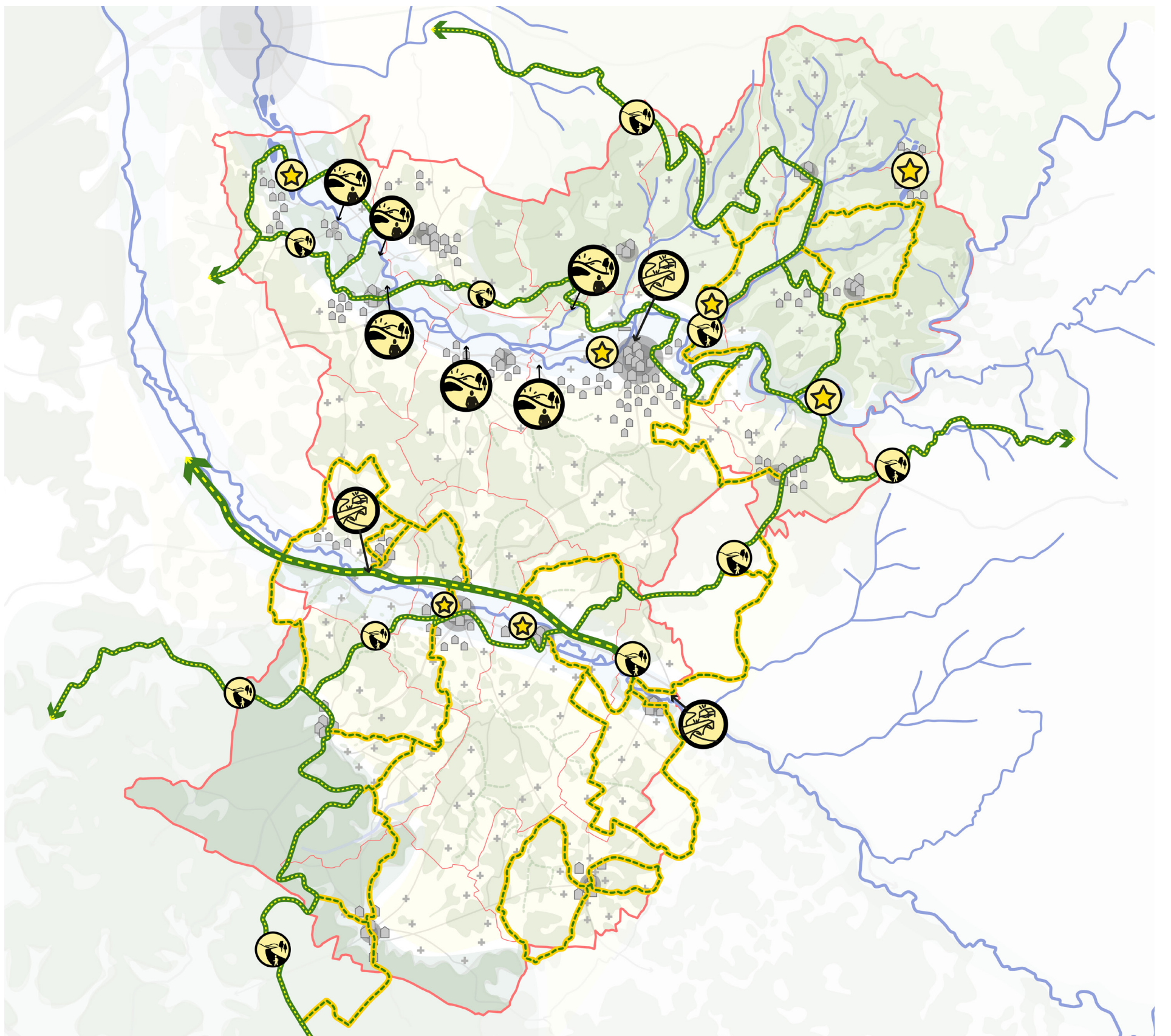
- Valoriser une sylviculture compatible avec l'intérêt écologique et paysager de la forêt
- Maintenir et renforcer la trame bocagère et les arbres isolés
- Préserver la continuité des forêts alluviales et des ripisylves
- Valoriser les vues sur le grand paysage depuis les axes routiers majeurs notamment en position de crête
- Mettre en scène la silhouette des bourgs depuis les points de vue principaux
- Préserver les organisations urbaines originelles et les matériaux locaux du territoire
- Aménager des espaces publics, sobres et qualitatifs, faisant la part belle à la végétation

INTÉGRATION DE L'URBANISATION ET LUTTE CONTRE LA BANALISATION



- Veiller à limiter les constructions diffuses autour des bourgs et travailler l'intégration paysagère de ces constructions
- Travailler la mise en scène des entrées de bourg en limitant l'impact visuel des zones commerciales et artisanales le long des axes majeurs
- Travailler l'intégration paysagère des hangars et entrepôts agricoles, favoriser les implantations ayant un impact visuel réduit
- Réduire le vocabulaire routier au sein des villages

CLARIFICATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE ET PATRIMONIALE



- Mettre en avant la découverte du territoire et la variété de ses paysages par des cheminements pédestres
- Clarifier la lisibilité des sentiers pédestres secondaires déjà existants
- Valoriser le petit patrimoine architectural et naturel lié à l'eau (ponts, lavoirs, autres...)
- Mettre en avant le patrimoine naturel remarquable et notamment les sites karstiques

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE PROJET DE TERRITOIRE ?

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE	ASSURER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES FUTURES CONSTRUCTIONS	ENCADRER LES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES	PÉRENNISER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE
--	---	---	--

Ex Seuil-Charente-Périgord

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'environnement constitue le socle du projet territorial dans le sens où, avant de penser à toute urbanisation, il importe de protéger les secteurs à enjeux. Ces secteurs peuvent être identifiés à l'échelle européenne (zones Natura 2000), nationale (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique / ZNIEFF), ou locale (corridors écologiques, sous-trame écologiques, etc.). Ensemble, ils forment la « Trame Verte et Bleue », soit un réseau dont les fonctionnalités écologiques doivent être préservées à travers les choix effectués par le PLUi.

DE GRANDES ENTITÉS NATURELLES QUI S'ÉTENDENT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



En lien avec la topographie et l'occupation du sol, marquée par une alternance de boisements, de terres cultivées et de bocages, le territoire présente une grande diversité de milieux et d'habitats naturels (cours d'eau, zones humides, ripisylves, vallons boisés, champs, etc.). Sur le territoire de ex Seuil-Charente-Périgord, plusieurs types de milieux sont recensés parmi les grandes unités écologiques :

LES MILIEUX AGRICOLES

Terres arables (céréales), terres d'élevage et vignobles.

LES MILIEUX OUVERTS ET SEMI-OUVERTS

Landes sèches et humides, prairies, roselières, fourrés, haies.

Ces milieux comprennent notamment les gorges du Chambon, les vallées de La Tardoire, du Trieux, de la Séguinie, de l'Echelle et du Bandiat, vallon de la Tricherie

LES MILIEUX BOISÉS

Forêts, alignements d'arbres, haies, bocage, boisements

Ces milieux comprennent notamment les forêts d'Horte et de la Rochebeaucourt, le bois du Poteau et la carrière de bois Rond, le bois de la Pistole, etc.

Les espaces non intensément cultivés (bois, haies, talus, prairies, etc.) jouent un rôle important dans les équilibres biologiques, la préservation des espèces, la protection des sols, le fonctionnement hydraulique des cours d'eau et les microclimats.

QUELS ENJEUX POUR LE PLUi ?

Le projet doit permettre de trouver l'équilibre entre la préservation des espèces et des habitats d'une part, et le développement de l'urbanisation (habitat, économie, tourisme) d'autre part. Le maintien de la diversité des milieux et la limitation du mitage des espaces naturels importent particulièrement. L'équilibre recherché, qui se traduit à travers la Trame Verte et Bleue se décline de la manière suivante :

LA SOUS-TRAME BOISÉE

Composée de milieux associés à des boisements, bosquets et plantations d'arbres, ainsi que de fourrés et de landes.

LA SOUS-TRAME PRAIRIALE

Composée d'une mosaïque formée par des milieux ouverts associés à un réseau de haies et de bosquets formant un ensemble écologique et paysager spécifique.

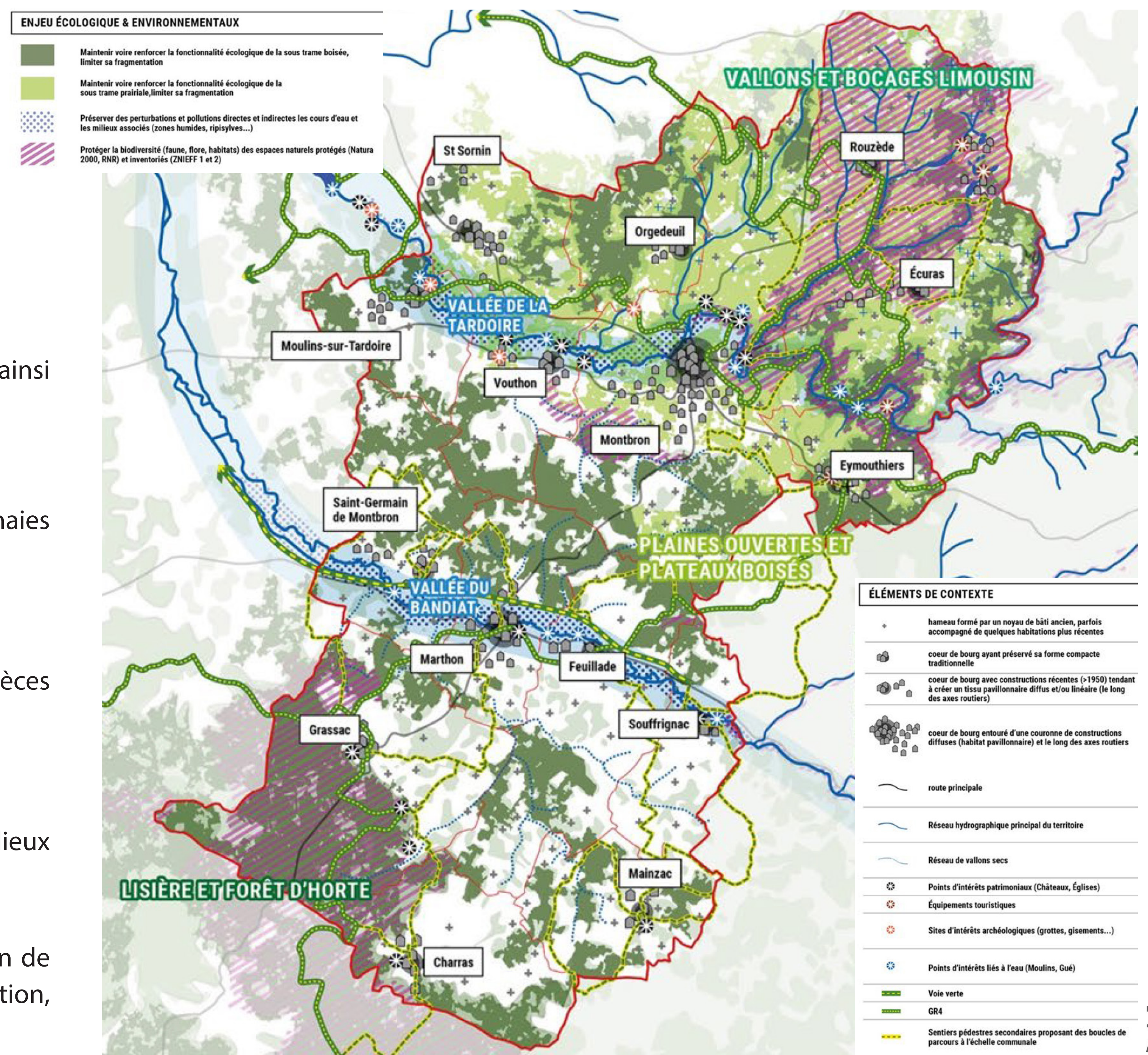
LA SOUS-TRAME DES PELOUSES CALCICOLES

Composée de pelouses sèches qui accueillent une faune diversifiée et abritent des espèces végétales rares et remarquables.

LA SOUS-TRAME AQUATIQUE ET HUMIDE

Composée de l'ensemble du réseau hydrographique, des plans d'eau et des milieux humides.

Le PLUi devra également planifier l'urbanisation en tenant compte de la protection de la ressource en eau et de l'exposition de la population aux risques naturels (inondation, retrait et gonflement des argiles, cavités souterraines...).



QUELLES ORIENTATIONS POUR LE PROJET DE TERRITOIRE ?

FAIRE VALOIR LA TRAME VERTE
ET BLEUE COMME PRÉREQUIS DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

PRÉSERVER LA MOSAÏQUE DE
MILIEUX NATURELS

PROTÉGER LA RESSOURCE
EN EAU

PRENDRE EN COMPTE LA
CONNAISSANCE LOCALE
DES RISQUES

Ex Seuil-Charente-Périgord

HABITER ET TRAVAILLER SUR LE TERRITOIRE

Le territoire bénéficie d'un fonctionnement historique, fortement marqué par les vallées, au sein duquel les pôles de Montbron et Marthon assument un rôle essentiel. Les dynamiques à l'oeuvre - qu'elles soient démographiques, sociales, productives, ou encore liées aux mobilités -, perturbent les équilibres séculaires. Dans le cadre du PLUi, il convient d'objectiver la situation afin de déterminer les outils et la stratégie capables de maintenir et de dynamiser la vie locale.

UNE FRAGMENTATION DES TERRITOIRES VÉCUS

Deux bassins de vie structurent la vie des habitants :

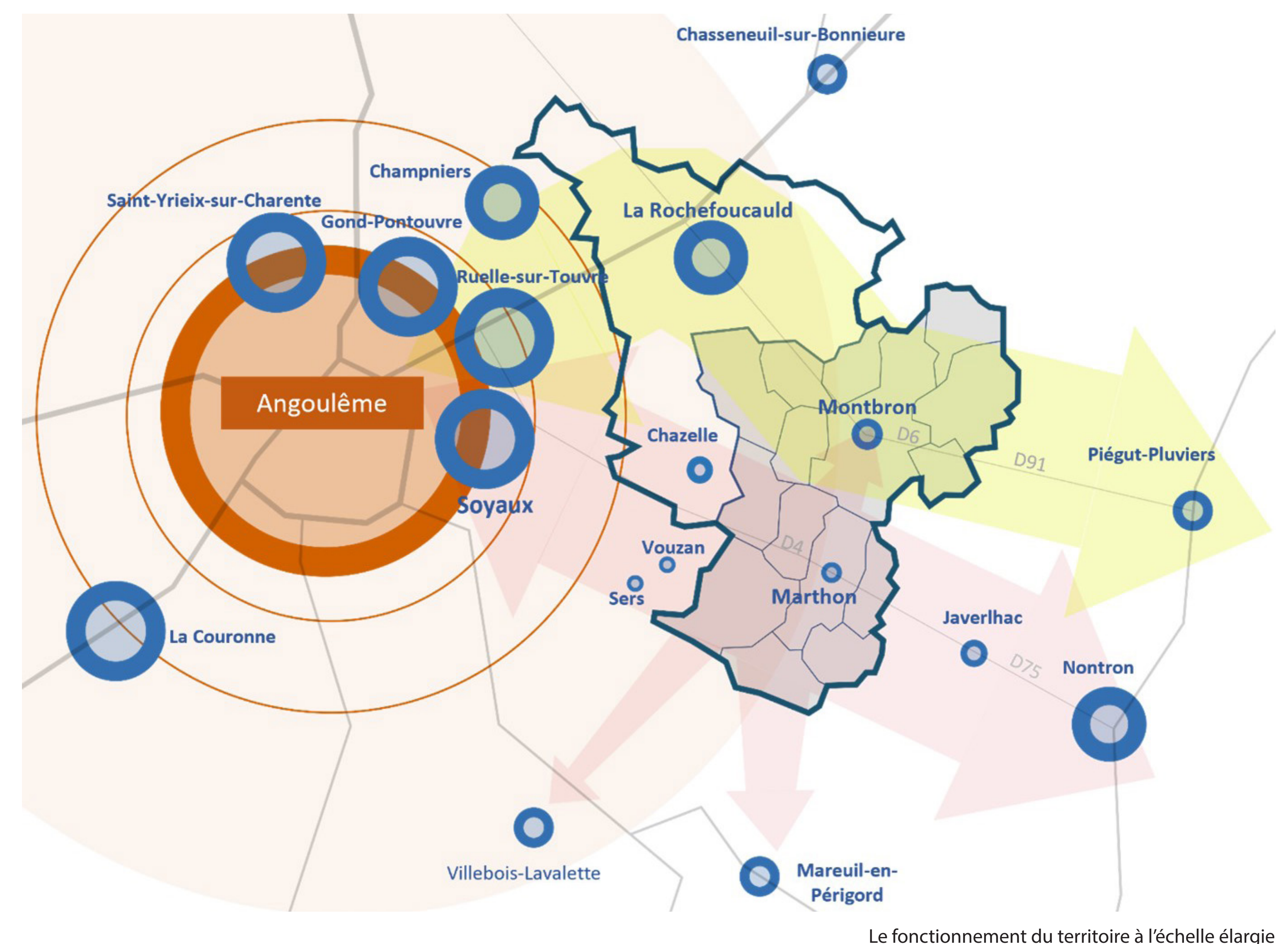
BASSIN DE VIE DE LA VALLÉE DE LA TARDOIRE

- Compris entre le pôle angoumois et Piégut-Pluviers ;
- Jalonné par les bourgs structurants de La Rochefoucauld en Angoumois et de Montbron ;
- Territoire vécu et approprié par les habitants.

BASSIN DE VIE DE LA VALLÉE DU BANDIAT

- Compris entre les pôles de Soyaux et de Nontron ;
- Maillé par les bourgs équipés de Chazelles, Marthon, et Javerlhac ;
- Territoire de flux polarisé par les pôles extérieurs.

Les déplacements s'organisent selon un axe est-ouest, le long des deux vallées. Peu d'interactions existent entre elles du fait, d'une part, de l'attractivité des pôles extérieurs - notamment l'agglomération angoumoise-, et, d'autre part, des infrastructures routières existantes. Cette situation entraîne une fragmentation des pratiques quotidiennes et une difficulté à identifier le territoire comme une entité unifiée.

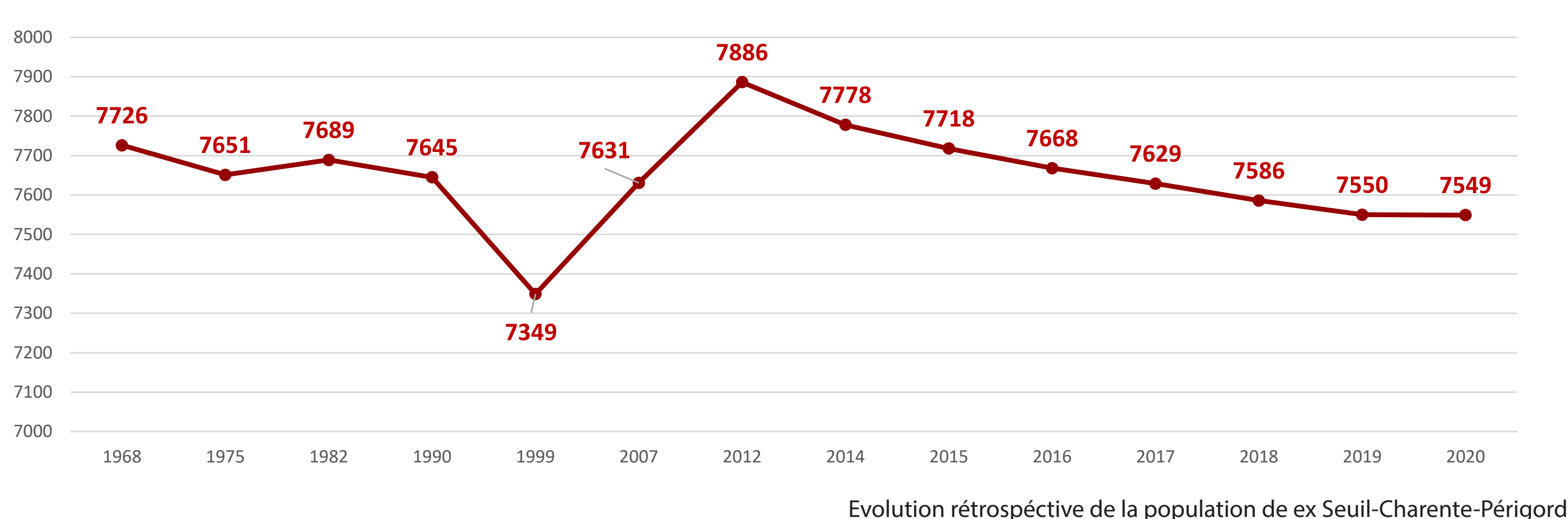


Le fonctionnement du territoire à l'échelle élargie

UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE FRAGILE

L'AMORCE D'UN DÉCLIN DÉMOGRAPHIQUE

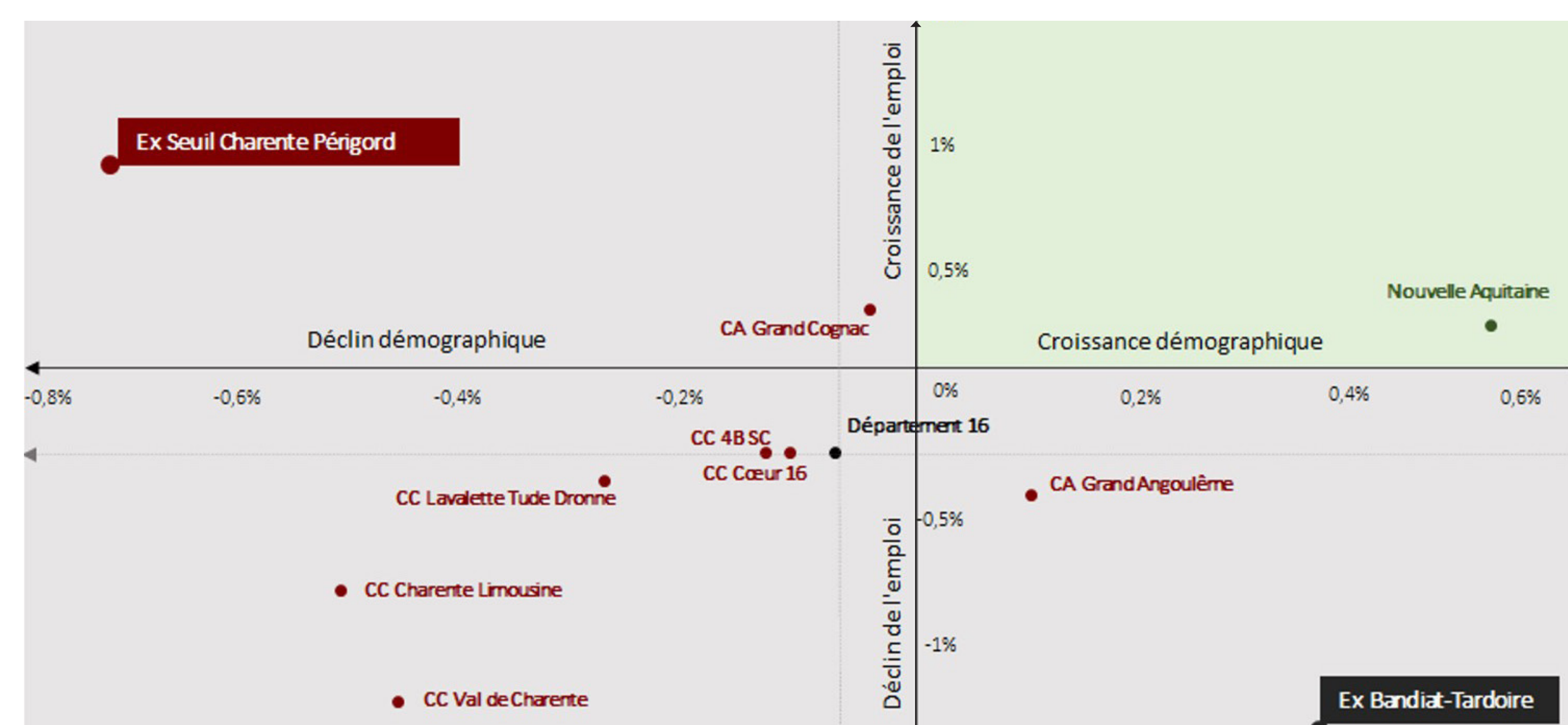
Après une dynamique de croissance démographique au début des années 2000, les évolutions récentes montrent un déclin continu, avec la perte de 50 habitants chaque année. Cette tendance s'explique par l'essoufflement du solde migratoire - qui portait la démographie locale -, et questionne donc l'actuelle attractivité résidentielle du territoire.



Evolution rétrospective de la population de ex Seuil-Charente-Périgord

UN REBOND ÉCONOMIQUE RÉCENT

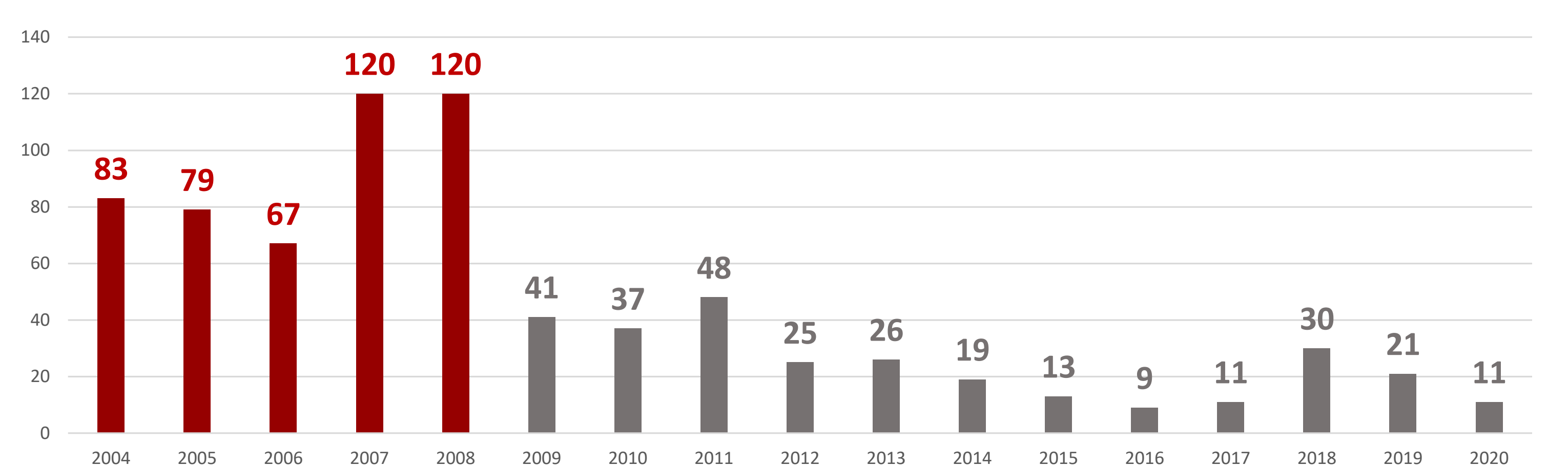
Les années 1980 ont amorcé une longue période de baisse de l'emploi sur le territoire, liée à des vagues de licenciements et de fermetures d'entreprises. La tendance s'est toutefois renversée dernièrement grâce à l'ouverture de l'entreprise Hermès à Montbron en 2015, qui a permis d'accueillir près de 300 nouveaux emplois. Le territoire se démarque du reste de la Charente, par une dissociation des logiques économiques et démographiques inédite.



UNE CHUTE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

La production de logements sur le territoire a évolué au cours des 20 dernières années. On constate ainsi :

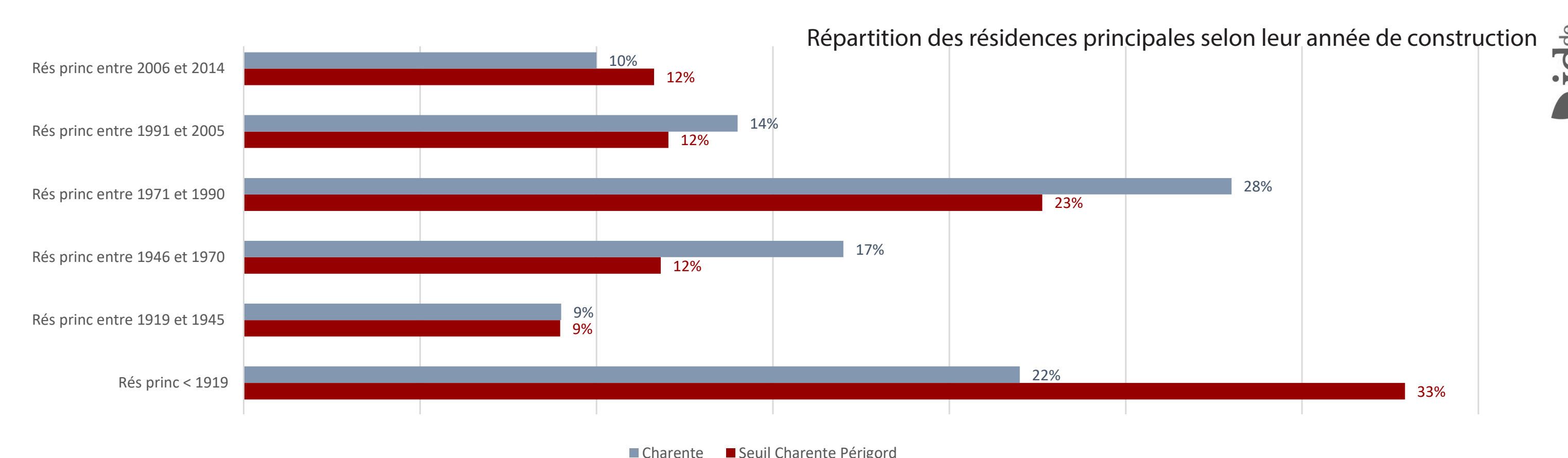
- un certain dynamisme jusqu'à la crise économique de 2008 ;
- une chute drastique de la production dans les années 2010 ;
- un léger regain depuis 2019, peut-être pour partie en lien avec les suites de la crise sanitaire, mais qui nécessite d'être confirmé et qui n'atteint pas, dans tous les cas, les niveaux d'avant 2008.



Evolution rétrospective du nombre de logements produits par année

UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN

Le parc de logements de Seuil-Charente-Périgord est plus ancien que la moyenne départementale puisque plus de la moitié d'entre eux est antérieure aux années 1970. Cette particularité se note dans les paysages, à travers le maintien d'un patrimoine bâti remarquable - notamment entretenu par les populations britannique, belge et hollandaise -, et laisse présager certaines fragilités énergétiques.



■ Charente ■ Seuil Charente Périgord

Ex Seuil-Charente-Périgord

UNE ARMATURE TERRITORIALE QUI EVOLUE

RÉPARTITION DE LA POPULATION SELON UNE LOGIQUE DE VALLÉE

- 55% de la population concentrée dans la vallée de la Tardoire, représentant un axe démographique majeur (Montbron, Saint-Sornin, Vilhonneur, Eymouthiers et Vouthon)
- 20% sur la vallée du Bandiat (Souffrignac, Feuillade, Marthon, et Saint-Germain de Montbron)
- 15% sur les bocages et vallons du nord (Orgedeuil, Ecuras, Rouzède)
- 10% sur les trois communes situées en lisière de la forêt d'Horte (Grassac, Charras, Mainzac)

RÉPARTITION DES EMPLOIS SELON UNE LOGIQUE DE POLARITÉ

Les communes structurantes de Montbron et de Marthon concentrant à elles-seules deux tiers des emplois du territoire, soit près de 1300 emplois.

- 60% des emplois sur Montbron
- 10% des emplois sur Marthon
- 5% des emplois sur Saint-Sornin

LES RECONFIGURATIONS TERRITORIALES À L'OEUVRE

DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DES COMMUNES DE L'OUEST

- Croissance démographique de Saint-Sornin et Vilhonneur, profitant de la proximité de La Rochefoucauld et du pôle angoumois
- Baisse du poids démographique et de la contribution à l'emploi des communes plus éloignées

FONCTION ÉCONOMIQUE DE LA VALLÉE DE LA TARDOIRE

- Maintien du poids démographique et polarisation des emplois, notamment dus à l'ouverture du site de l'entreprise Hermès à Montbron

FRAGILITÉS SOCIO-RÉSIDENTIELLES DE MONTBRON

- Rôle structurant au sein du territoire : équipements, services, commerces, emplois, habitat
- Dévitalisation structurelle : perte d'habitants, vacance des logements, fragilité des commerces, vieillissement de la population, vulnérabilité sociale

STABILITÉ DE MARTHON ET DES COMMUNES DE LA FORÊT D'HORTE

- Maintien du poids démographique, grâce au cadre de vie, à la proximité de l'agglomération angoumoise et à la politique active de revitalisation de Marthon

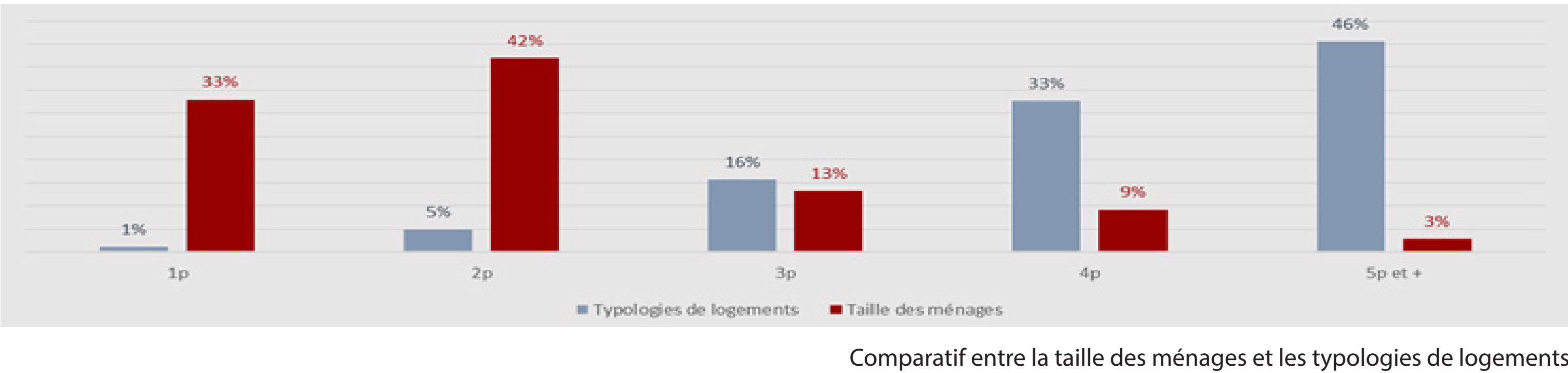
UN BESOIN DE RECONFIGURATION DU PARC DE LOGEMENTS

INTENSIFICATION DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Avec près d'un tiers d'habitants âgés de plus de 65 ans, le vieillissement de la population accélère « mécaniquement » la diminution de la taille des ménages, générant des besoins en logements (il faut davantage de logements pour le même nombre d'habitants).

DÉCALAGE ENTRE TAILLE DES MÉNAGES ET TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Trois-quarts des ménages sont composés d'une ou deux personnes sur le territoire, alors que les « petits logements » ne représentent qu'un cinquième de l'offre résidentielle. L'offre en logements de petite et moyenne tailles (T2/T3 notamment) apparaît donc déficitaire.



DIVERSIFICATION DE LA SOCIOLOGIE LOCALE

Moyennant une diversification de l'offre de logements, différents leviers d'attractivité résidentielle se manifestent :

Le "retour au pays"

Le "coup de cœur"

La "périurbanité"

L'enracinement résidentiel

La logique du "bon coin"

Jeunes retraités ou pré-retraités qui reviennent habiter le territoire après l'avoir quitté pour des raisons professionnelles.

Jeunes retraités ou pré-retraités / population britannique ou hollandaise charmés par le patrimoine local

Jeunes ménages primo-accédants, travaillant sur l'agglomération angoumoise

Jeunes en décohabitation ou familles primo-accédantes originaires du territoire et souhaitant y rester

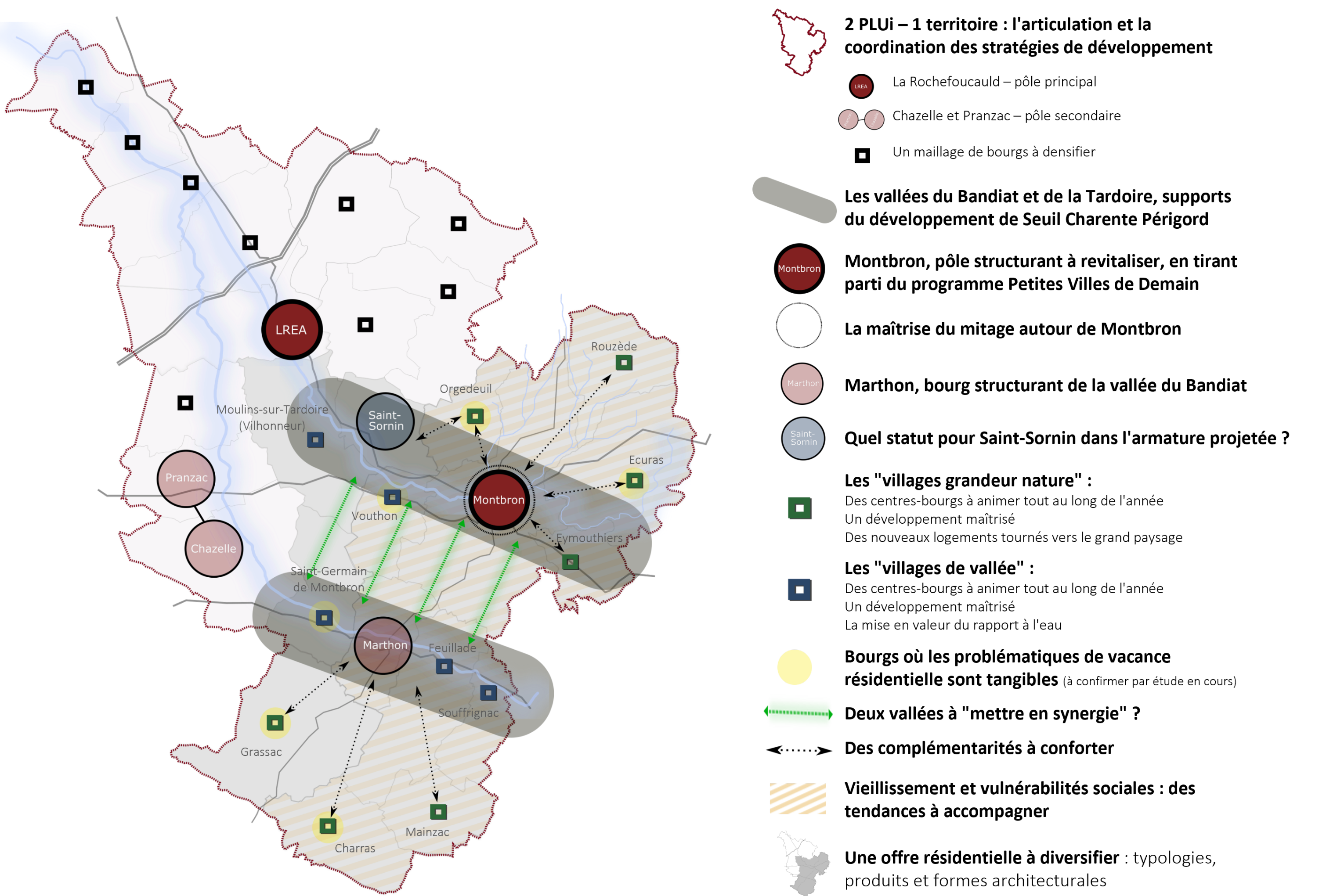
Ménages fragiles sur le plan social, captés par un parc locatif privé relativement bon marché

QUELS ENJEUX POUR LE PLUi ?

Face à la dynamique de périurbanisation autour d'Angoulême et au risque de «dortoirisation» du territoire, il importe de maintenir des polarités de vie et d'emploi locales, et donc de consolider Montbron (ville-centre) et Marthon (pôle-relais). Cette démarche s'envisage en complémentarité avec les autres polarités, soutenues par les politiques d'habitat et d'emploi et les ressources touristiques.

Les leviers d'attractivité résidentielle ciblés (voir ci-dessus) sont exploitables à la condition de diversifier l'offre de logements, actuellement trop homogène. Il importe en particulier :

- de proposer une gamme de logements variée en mode d'occupation (accession libre/ aide, locatif/locatif social), typologie (maisons, appartements) et taille (T1 à T5) ;
- d'accompagner et de soutenir l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie ;
- de limiter les effets de concurrence entre la reconquête du patrimoine bâti ancien et la production de logements neufs.



QUELLES ORIENTATIONS POUR LE PROJET DE TERRITOIRE ?

CRÉER LES CONDITIONS D'UNE STABILITÉ DÉMOGRAPHIQUE PAR LA DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS

DÉFINIR UN PROJET D'ACCUEIL DE LA POPULATION EN LIEN AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE

PROMOUVOIR UNE OFFRE D'EMPLOI LOCALE ET LE DÉVELOPPEMENT DES STRUCTURES EXISTANTES

SOUTENIR LE DYNAMISME COMMERCIAL ET ARTISANAL DES CENTRES-BOURGS

Ex Seuil-Charente-Périgord

FORMES URBAINES & CADRES DE VIE HABITÉS

Le développement urbain du territoire de ex Seuil-Charente-Périgord s'est effectué à différentes époques, dans différents contextes, et a généré des « formes urbaines » variées. Leur caractérisation permet de prendre des décisions pertinentes concernant leur évolution. En effet, on ne construit pas de la même manière en centre ancien ou dans une zone pavillonnaire, à chaque ensemble ses propres enjeux ! Ainsi, sur le territoire, différentes formes urbaines ont été identifiées, et classifiées au sein de trois grands tissus urbains.

DES MANIERES DIFFERENTES DE CONSTRUIRE SELON LES EPOQUES ET LES CONTEXTES

LES TISSUS HISTORIQUES

Bourg castral
Bâti ancien dense
377 UF

Hauteur des constructions en R+1 voir R+2
Implantation à l'alignement sur rue
Front bâti continu
Implantation sur les 2 ou 1 limites latérales
Médiane UF : 210m²



Hameaux et noyaux anciens
Bâti ancien dense
1685 UF

Hauteur des constructions en RDC voir R+1
Implantation à l'alignement sur rue ou en retrait
Front bâti continu
Implantation sur les 2 ou 1 limites latérales
Médiane UF : 1260m²



Dans leur forme groupée (en ville, dans les bourgs), les tissus historiques se caractérisent par une implantation particulière du bâti : il est généralement situé à l'alignement de la voie, ou non loin, et sur une, voire deux limite(s) latérale(s) de parcelle. Cette configuration a pour effet de créer des espaces publics (voies, places) et privés (jardins intimes) différenciés. La vue depuis l'espace public est cadrée, l'ambiance globale est très minérale. Dans l'ensemble des tissus historiques, le bâti est ancré localement. Les matériaux employés (pierre, tuile, etc.) sont issus des ressources locales. Les savoir-faire locaux, la provenance ciblée des matériaux et la prise en compte des contraintes (climatiques ou d'usage), locales elles aussi, expliquent la cohérence prégnante qui se manifeste entre le bâti ancien et les paysages locaux.

LES TISSUS AMÉNAGÉS

Lotissement
Bâti récent
342 UF

Hauteur des constructions en RDC majoritairement
Implantation en retrait de l'emprise publique de >5m
Implantation au centre de la parcelle
Médiane UF : 1080m²



Village Le Chat
193 UF

Hauteur des constructions en RDC voir R+1
Implantation en retrait de la rue
Emprise au sol souvent inférieure à 100m²
Cadre de vie arboré
Médiane UF : 300m²



Les « tissus aménagés » englobent des formes plus récentes d'urbanisation, qui ont la particularité d'avoir fait l'objet d'un plan d'ensemble et d'être régies par une logique commune (tous les bâtiments sont par exemple implantés de la même manière, ou selon un dessin bien précis). Par rapport au bâti ancien, l'habitat récent est souvent caractérisé par une implantation pavillonnaire : le bâtiment est éloigné à la fois de la rue et des limites latérales des parcelles. Cette organisation a pour effet de flouter visuellement la limite entre espace public et espace privé. De même, d'un point de vue architectural, le bâti a sensiblement évolué. Il est beaucoup plus « standardisé » que dans les tissus historiques.

LES TISSUS DIFFUS

Pavillonnaire diffus dense
114 UF

Hauteur des constructions en R+1
Implantation en retrait de la rue de 5m environ
Implantation au milieu de la parcelle
Médiane UF : 1255m²

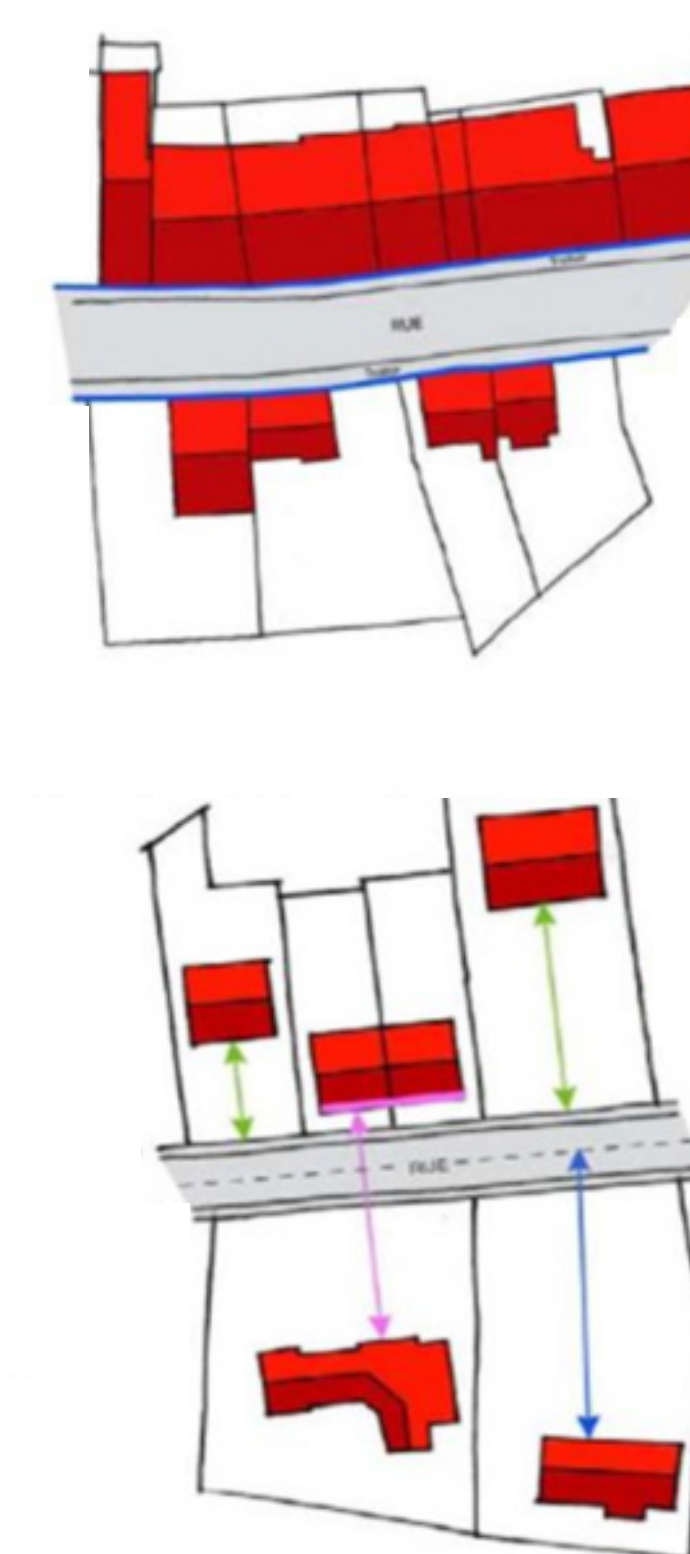


Pavillonnaire diffus isolé
143 UF

Hauteur des constructions en RDC
Implantation en retrait de l'emprise publique
Aucune continuité urbaine avec du bâti ancien
Médiane UF : 4380m²



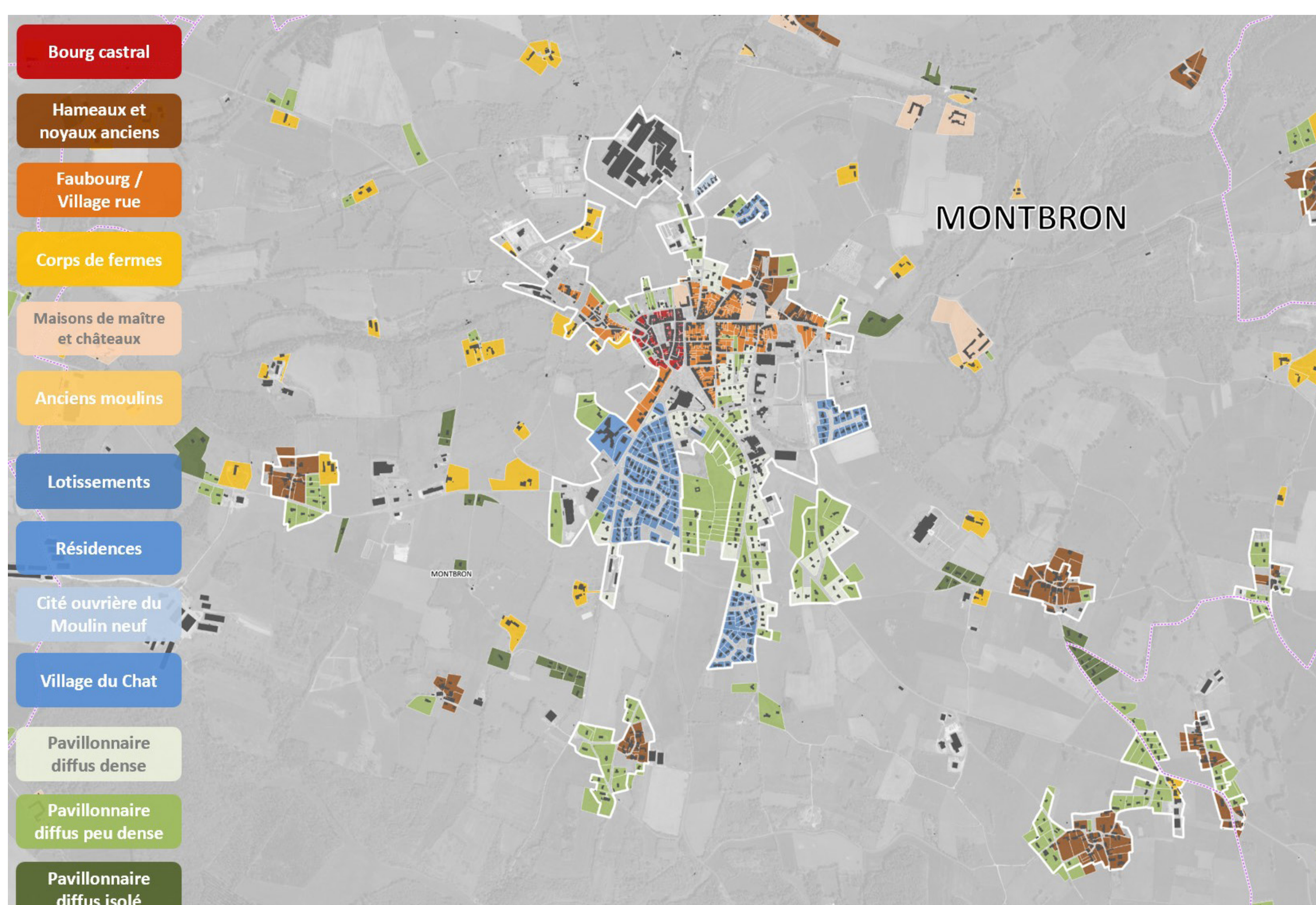
Les « tissus diffus » concernent également des formes récentes d'urbanisation, mais, à la différence des « tissus aménagés », les bâtiments ont été réalisés au coup par coup, sans vision d'ensemble. Dans les cas de figure les moins denses, toute notion visuelle d'espace public ou privé a disparu, les bâtiments « flottent » dans le paysage. Cette perte d'ancrage se ressent d'autant plus que l'architecture apparaît souvent encore plus standardisée que dans les opérations des « tissus aménagés » présentes sur le territoire.



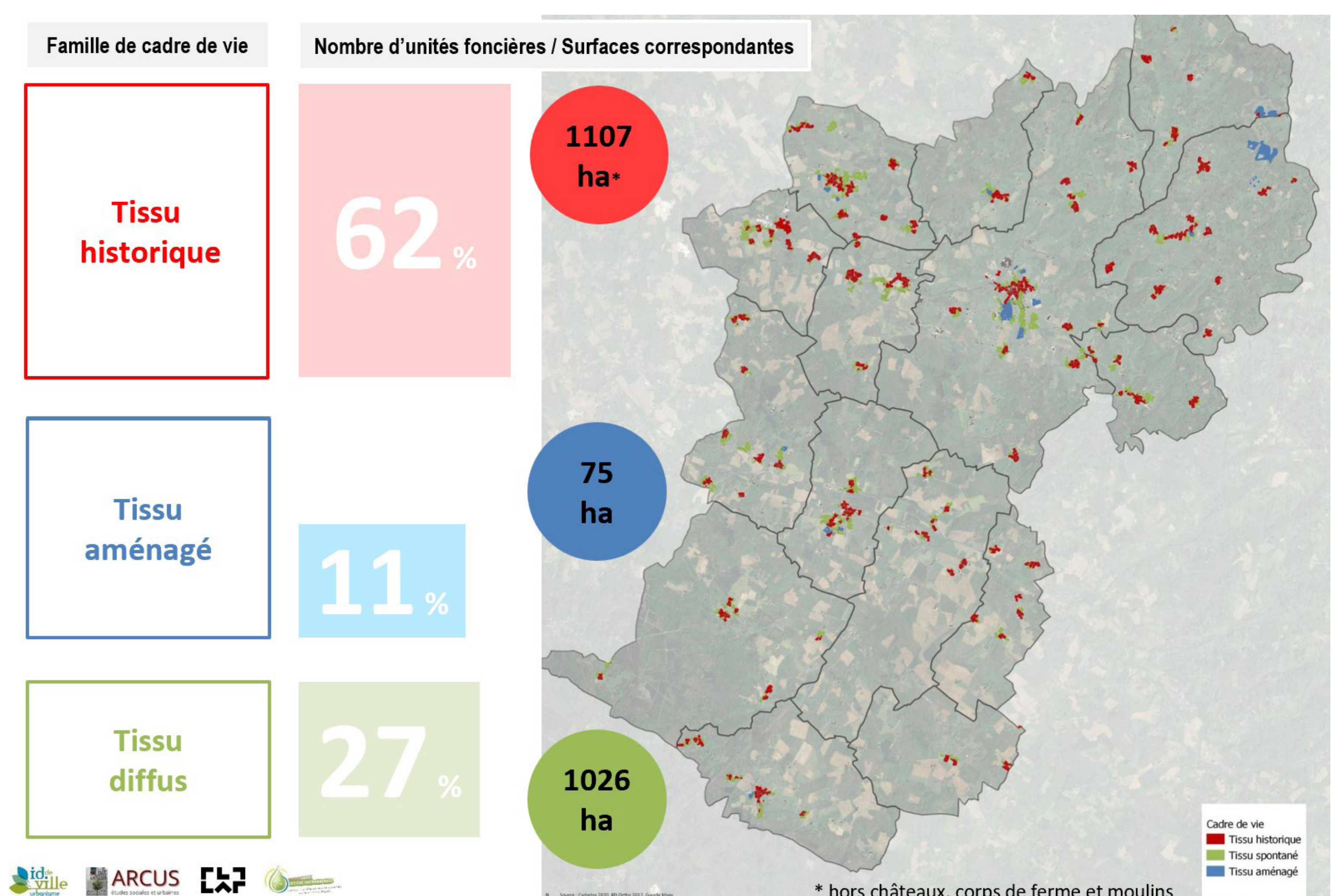
Variation des paysages de rue selon l'implantation du bâti

L'analyse des formes urbaines a mis en lumière des caractéristiques qu'il conviendra de prendre en compte lors de la rédaction des règles de construction. Dans les cas les plus exemplaires, l'objectif sera de respecter les séquences urbaines en présence (coeur de village, faubourg arboré, entrée de bourg...) et le rôle qu'ils assument dans la structuration des bourgs (sensation de centralité par exemple). Dans certaines configurations moins abouties, l'objectif sera au contraire de structurer ou de « réparer » un quartier grâce aux règles qui seront définies.

L'analyse des formes urbaines a également mis en exergue une dynamique connue : à nombre de logements égal, les centres anciens, plus denses, sont beaucoup moins consommateurs d'espace (voir la carte ci-dessous). Ce constat revêt une importance particulière dans un contexte de modération de la consommation d'espace (voir planche suivante).



Extrait de la classification des formes urbaines sur le territoire



Rapport entre le nombre de logements produits et la surface consommée selon le type de tissus urbains

Ex Seuil-Charente-Périgord

DYNAMIQUES URBAINES & BESOINS DE DÉVELOPPEMENT

Les dernières décennies ont été marquées par des besoins toujours croissants en extension urbaine, qu'ils soient liés aux opérations de logements (lotissements, nouveaux quartiers...), aux zones d'activités et zones commerciales, ou bien encore aux infrastructures de transport (autoroutes, voies ferrées...). Or, cet « étalement » pose des questions en termes d'artificialisation des sols, de préservation de la biodiversité, de déplacements polluants, de cohésion sociale, d'auto-suffisance alimentaire... pour ne citer qu'elles. Il n'apparaît donc pas soutenable.

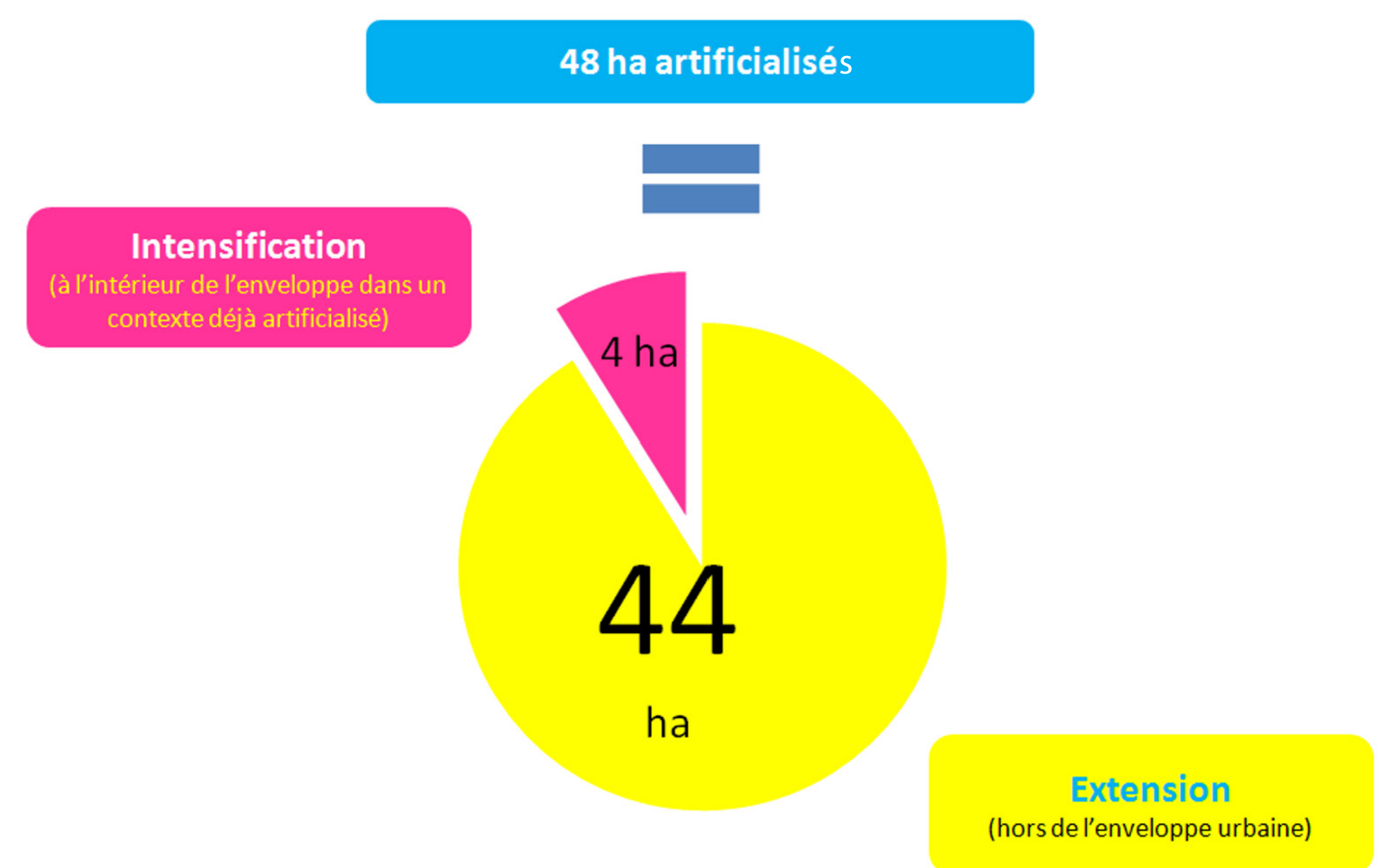
UNE NÉCESSAIRE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé un objectif national de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols en 2050. Le projet de PLUi de ex Seuil-Charente-Périgord doit s'inscrire dans cette ambition en établissant une trajectoire vertueuse de réduction de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) pour répondre à ses besoins de développement urbain.

En lien avec les objectifs régionaux (SRADDET), le PLUi retient l'objectif de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 50% sur les dix prochaines années, par rapport à la décennie passée.

A ce stade des études (chiffres à mettre à jour ultérieurement), sur la période 2010-2020, l'analyse révèle une artificialisation de 48 hectares. Au sein de cet ensemble, seuls 4 hectares concernent des projets réalisés en densification de l'existant. Par conséquent, la consommation d'espaces NAF est de 44 hectares sur la décennie considérée, à l'échelle de ex Seuil-Charente-Périgord.

Le territoire dispose ainsi d'une enveloppe foncière de 22 hectares maximum pour répondre aux besoins de développement urbain. Ils englobent les besoins en matière d'habitat, d'équipements, d'activités et de tourisme.



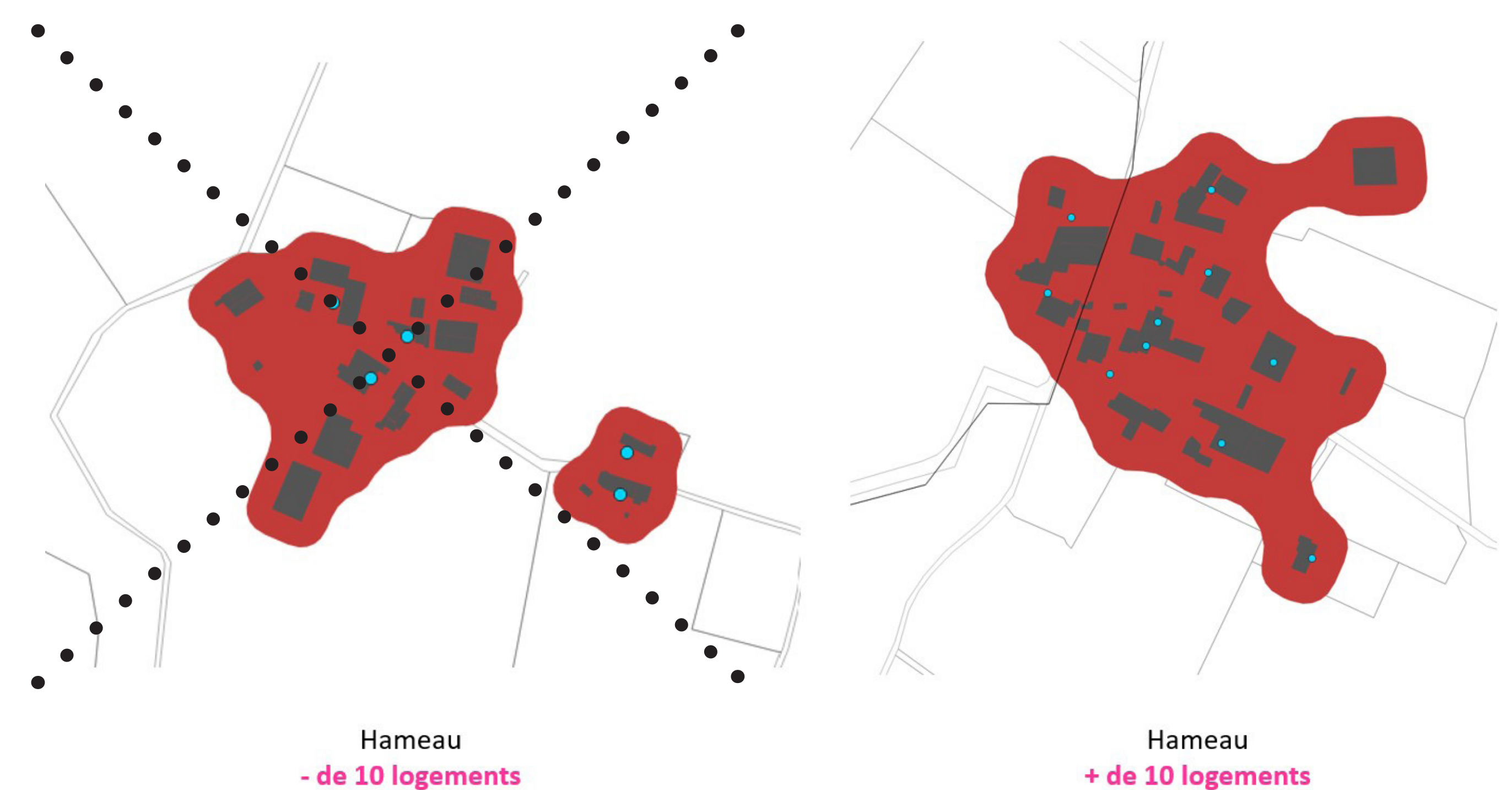
Répartition des surfaces utilisées en extension et en densification sur le territoire, au cours de la décennie précédente

UN EQUILIBRE ENTRE DENSIFICATION ET EXTENSION

L'étalement urbain caractéristique des dernières décennies s'explique par le réflexe qui a été mis en place dans de nombreux documents d'urbanisme : le plus simple, pour construire, était de s'étendre. Les enjeux environnementaux et sociétaux actuels nous poussent à changer de paradigme. L'objectif est donc désormais de densifier et, si le potentiel résultant ne suffit pas, à s'étendre dans un second temps. Précisons qu'il ne s'agit pas d'obliger à densifier, et encore moins de manière inadéquate, mais simplement de créer les conditions d'une densification qualitative de l'existant.

Le cadre législatif nous oriente dans les choix à opérer en matière de densification. En effet, afin de favoriser la cohésion sociale et de limiter les déplacements polluants, nous sommes poussés à densifier au plus près des services, des équipements et des commerces, ou du moins au plus près des foyers urbains susceptibles d'en accueillir. En d'autres termes, nous sommes poussés à densifier à l'intérieur des foyers urbains les plus structurés et les plus importants.

Le diagnostic du PLUi a identifié les « enveloppes urbaines » correspondant aux foyers urbains les plus développés, susceptibles de se densifier et / ou de s'étendre. En dehors de ces enveloppes urbaines, seules les extensions d'habitations et la création d'annexes (garages, abris...) seront autorisées.



Différents critères ont été définis afin de délimiter les « enveloppes urbaines » : nombre de logements (au moins 10), distance entre les constructions principales (maximum 80 m), structure urbaine, etc. Ils ont conduit à l'identification d'environ 90 enveloppes urbaines susceptibles de se densifier et / ou de s'étendre à l'échelle du territoire ex-Seuil-Charente-Périgord.

QUELS ENJEUX POUR LE PLUi ?

Par-delà la création d'un cadre de densification organisé et qualitatif, de nombreux enjeux se profilent pour le PLUi. Comme expliqué précédemment, il s'agit en effet de parvenir à définir un juste équilibre entre densification et extension - tout en respectant le plafond des 22 ha d'extension -, mais également de définir la répartition adéquate entre les différents besoins : habitat, économie, équipements et tourisme.

Les décisions prises devront aussi garantir le maintien du bassin de vie local. Elles pointent donc les enjeux de l'accès aux commerces, aux emplois et services du quotidien, mais aussi de l'évolution ou du maintien de « l'armature territoriale » (quel rôle à assumer par Montbron et Marthon dans les équilibres à venir ?). Enfin, des questions très précises de niveau de densité, en fonction du contexte (plus ou moins urbain, plus ou moins proche d'Angoulême...), et de qualité globale des aménagements seront à prendre en considération.



Exemple de densités diverses sur des ensembles de logements récents du territoire

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE PROJET DE TERRITOIRE ?

LIMITER LA CONSOMMATION URBAINE
DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET
FORESTIERS

CONSTRUIRE EN PRIORITÉ DANS LES
ESPACES DÉJÀ URBANISÉS

ADAPTER LA DENSITÉ DES OPÉRATIONS
DE LOGEMENTS EN FONCTION DES
CONTEXTES URBAINS

ORGANISER L'ACCESSIBILITÉ DES
COMMERCES, EMPLOIS ET SERVICES DU
QUOTIDIEN